



# GUÍA DE **INVERSIÓN** *EN PARAGUAY*

PARA EXTRANJEROS



# Indice

<b>Puntos Resaltantes</b>	2
<b>Introducción</b>	3
<b>Paso 1: Conocer la Legislación Paraguaya para Inversores Extranjeros</b>	4
Derechos y Obligaciones	5
Obtención de la Residencia Permanente	6
Requisitos para Obtención de la Residencia Permanente	7
<b>Paso 2: Preparación para la Inversión.</b>	8
Apertura de Cuenta Bancaria	9
Evaluación del Mercado	10
Investigación del Mercado Inmobiliario	11
Contactos Esenciales	12
<b>Paso 3: Realizar la Inversión.</b>	13
Selección de la Propiedad	14
Proceso de Compra	14
Gestión Post-Compra	15
Marco Legal para Inversiones	16
<b>Paso 4: Vivir en Paraguay</b>	17
Servicios y Comodidades	18
<b>Conclusión</b>	19
<b>Anexos</b>	20
Glosario de Términos Legales	21
Zonas Calientes de Inversión	23
Tipos de Inversión	23
ROI	24
Impuestos en Paraguay	25
SEPRELAD	27

## Puntos Resaltantes

- © **NO ES NECESARIO CONTAR CON RESIDENCIA (NI HABER SOLICITADO EL CARNÉ DE RESIDENCIA) EN PARAGUAY PARA REALIZAR LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES.**

*Se puede realizar directamente con su pasaporte, a su nombre, siendo extranjero.*

- © **NO ES NECESARIO TENER UNA CUENTA BANCARIA HABILITADA EN PARAGUAY PARA REALIZAR COMPRA DE BIENES INMUEBLES.**

*Puede hacer el pago directamente desde su cuenta en el exterior a una cuenta local*

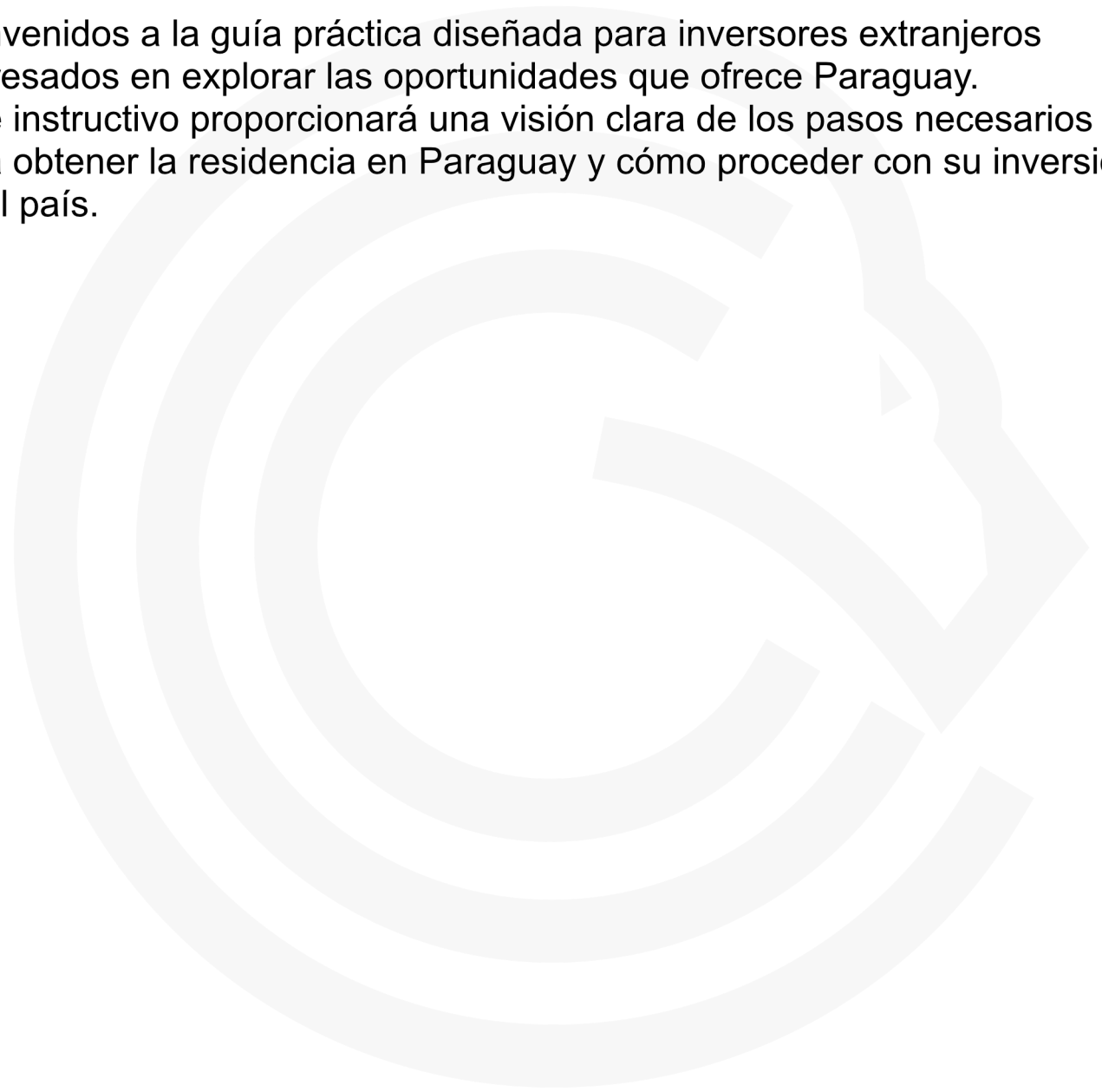
- © **CANALIZAR SUS INTERESES DE INVERSIÓN A TRAVÉS DE UN SOLO ASESOR INMOBILIARIO EXPERTO EN EL MERCADO, GENERANDO UNA RELACIÓN DE GANAR-GANAR, LE BRINDARÁ MAYOR SEGURIDAD EN SUS INVERSIONES, PUES TENDRÁ UN TRATO PERSONALIZADO Y DIRECCIONADO HACIA DONDE QUIERA IR. ADEMÁS, TENDRÁ LOS DEMÁS CONTACTOS NECESARIOS PARA COMPLETAR EL CICLO.**

*Abogados, escribanos, contadores, arquitectos, bancarios y otros servicios.*

## ***Introducción***

---

Bienvenidos a la guía práctica diseñada para inversores extranjeros interesados en explorar las oportunidades que ofrece Paraguay. Este instructivo proporcionará una visión clara de los pasos necesarios para obtener la residencia en Paraguay y cómo proceder con su inversión en el país.



PASO 1

# Conocer la Legislación Paraguaya para Inversores Extranjeros



## ***Derechos y Obligaciones***

Los inversores extranjeros en Paraguay disfrutan de varios derechos fundamentales que facilitan su incursión en el mercado local.

Entre estos, se destaca el derecho a:

© Transferir al exterior las ganancias y capitales invertidos, así como los fondos necesarios para la repatriación, sin necesidad de aprobación previa por parte de las autoridades paraguayas.

© Recibir un trato igualitario, sin discriminación en comparación con los inversores locales.

© Acceder a propiedades y derechos sobre inmuebles, sujetos a las regulaciones locales.

*Obligaciones fiscales y legales para mantener la inversión y residencia:*

© Cumplir con la legislación fiscal paraguaya, incluyendo la declaración y el pago de impuestos sobre las ganancias generadas en el país.

© Registrar la inversión extranjera ante el Banco Central del Paraguay, proceso necesario para la repatriación de fondos.

© Respetar las leyes laborales y ambientales del país.

## ***Obtención de la Residencia Permanente***

El proceso de obtención de la residencia permanente en Paraguay para inversores extranjeros es notablemente ágil y sencillo en comparación con otros países.

En octubre del 2022, Paraguay adoptó una nueva ley de inmigraciones (ley N° 6984/2022) sustituyendo la anterior, por completo.

Con la nueva ley, extranjeros interesados en obtener el carné de residencia paraguaya tiene que aplicar primero por la residencia temporal con una duración de 2 (dos) años.

Resaltamos que esta residencia temporal permite al extranjero llevar a cabo cualquier actividad comercial que se encuentre permitida por las Leyes en el País.

Acceder al RUC (Registro único del contribuyente) ID para el pago de impuestos y obtener el ID paraguayo por el mismo periodo.

Luego de que haya transcurrido los 2 años de residencia temporal, el extranjero puede aplicar por la residencia permanente si él/ella así lo desea.

El carné de residencia permanente debe ser renovado cada 10 (diez) años, así como el carné del ID paraguayo.

*Ambos trámites (temporal y permanente) tienen como requisito la presencia física del solicitante.*

## Requisitos para Obtención de Residencia Permanente

- © Certificado de Antecedentes Penales, tanto del país de origen (original y apostillado) como de Paraguay.
- © Certificado de nacimiento y/o matrimonio, según corresponda (en país de origen y apostillado).
- © Comprobante de inversión en Paraguay, que puede variar según el tipo de inversión, pero generalmente se requiere evidencia de contribución económica al país.
- © Copia de ID Válido (pasaporte)
- © Foto tipo pasaporte (3x4cm)
- © Dirección en Paraguay, que debe ser declarado ante las autoridades para solicitar algunos certificados locales.

Una vez obtenidos los documentos solicitados y la información requerida, se preparan los certificados locales, tomando aproximadamente entre **7 a 10 días**.

El proceso completo puede tomar entre **3 a 6 meses**.

### **OBSERVACIÓN:**

No es necesario contar con residencia, ni haber solicitado el carné de residencia, en Paraguay para realizar la compra de bienes inmuebles (*se puede realizar directamente con su pasaporte, a su nombre, siendo extranjero*).

PASO 2

# Preparación para la Inversión.



## Apertura de Cuenta Bancaria

Para abrir una cuenta bancaria en Paraguay, los extranjeros deben presentar:

- © Documento de identidad o pasaporte.
- © Comprobante de residencia en Paraguay.
- © Referencias bancarias o comerciales.
- © El carné de residencia, si ya se ha obtenido.

La cuenta bancaria es esencial para manejar las transacciones relacionadas con la inversión, desde la compra de propiedades hasta el manejo de las operaciones de la empresa (si la tuviere).

### **OBSERVACIÓN:**

No es necesario tener una cuenta bancaria habilitada en Paraguay para realizar compra de bienes inmuebles.

## ***Evaluación del Mercado***

---

Evaluar el mercado es un paso crítico antes de realizar cualquier inversión. Paraguay ofrece oportunidades en varios sectores, incluidos el agrícola, inmobiliario, tecnológico y servicios. Se recomienda realizar un estudio de mercado o trabajar con consultores locales para identificar las mejores oportunidades de inversión según el perfil y los intereses del inversor.

Antes de sumergirse en el mercado inmobiliario de Paraguay, es fundamental realizar una preparación adecuada que garantice el éxito y la sostenibilidad de la inversión.

# ***Investigación del Mercado Inmobiliario***

Una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario paraguayo es el primer paso crítico. Esto incluye:

- © **Análisis de Ubicación:** Identificar las áreas con mayor potencial de valorización, como Asunción y ciudades emergentes del Gran Asunción como Encarnación y Ciudad del Este.
- © **Tendencias del Mercado:** Estudiar las tendencias actuales en el sector inmobiliario, incluyendo precios, tipos de propiedades más demandadas y proyecciones de crecimiento.
- © **Regulaciones Locales:** Familiarizarse con las normativas municipales y nacionales que afectan la compra, venta, y desarrollo de propiedades.

## **OBSERVACIÓN:**

Es clave que se asesore con un experto en el mundo inmobiliario local, que deberá manejar los puntos arriba mencionados.

Para más detalles, siéntase libre de explorar mi website y blog:

**INGRESAR AL WEBSITE**



## Contactos Esenciales

Establecer una red de contactos profesionales es esencial.

Esto debería incluir:

- © Un asesor Inmobiliarios de confianza: Preferiblemente aquel con experiencia trabajando con inversores extranjeros.
- © Abogados Especializados: Expertos en derecho inmobiliario de Paraguay que pueden asesorar sobre contratos, impuestos, y regulaciones.
- © Consultores Financieros: Para asesorar sobre la estructura de financiación más adecuada para la inversión.

### **OBSERVACIÓN:**

Canalizar sus intereses de inversión a través de un solo asesor inmobiliario experto en el mercado, generando una relación de ganar-ganar, le brindará mayor seguridad en sus inversiones, pues tendrá un trato personalizado y direccionado hacia donde quiera ir. Además, tendrá los demás contactos necesarios para completar el ciclo de negocio.

PASO 3

# Realizar la Inversión.



## Selección de la Propiedad

---

© **Tipo de Propiedad:** Decidir entre opciones residenciales, comerciales, terrenos para desarrollo, etc., basado en la investigación de mercado previa.

© **Evaluación de Propiedades:** Realizar visitas a propiedades, análisis de costos de renovación si fuera necesario, y evaluaciones de potencial de renta o valorización.

© **Due Diligence:** Verificar la titularidad y existencia de gravámenes o restricciones en la propiedad, un paso crucial que usualmente es asistido por un abogado.

## Proceso de Compra

---

© **Negociación y Oferta:** Con el asesoramiento de su agente inmobiliario, presentar una oferta basada en el valor de mercado y condiciones de la propiedad.

© **Contrato de Compra-Venta:** Revisión y firma del contrato, usualmente preparado con la ayuda de un abogado especializado en bienes raíces.

© **Registro de la Propiedad:** Inscribir el bien inmueble adquirido en los registros públicos de Paraguay para oficializar la transferencia de propiedad.

## ***Gestión Post-Compra***

---

© **Administración de Propiedades:** Para inversores que no residan en Paraguay, puede ser conveniente tercerizar la gestión de propiedades para el mantenimiento y alquiler de la propiedad, a través de su asesor inmobiliario o empresas recomendadas por él.

© **Estrategia de Salida:** Tener una estrategia clara para la eventual venta de la propiedad, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los objetivos de inversión a largo plazo.

## Marco Legal para Inversiones

El marco legal de Paraguay es favorable para los inversores extranjeros, garantizando la igualdad de trato con los inversores locales y la libertad para remitir sus ganancias al exterior. Sin embargo, es vital comprender y cumplir con todas las regulaciones relevantes:

© **Registro de Inversiones:** Todas las inversiones extranjeras deben registrarse ante el Banco Central del Paraguay. Esto facilita la repatriación de fondos y asegura que la inversión cumpla con la legislación local.

© **Cumplimiento Fiscal:** Los inversores deben estar al tanto de sus obligaciones fiscales, incluyendo impuestos sobre la renta, IVA, y otros posibles gravámenes aplicables a sus inversiones. (*Ver anexo*).

© **Leyes Laborales y Ambientales:** Es esencial cumplir con las normativas laborales, de seguridad y ambientales, especialmente si la inversión implica la contratación de personal o el uso de recursos naturales.

### OBSERVACIÓN:

El gobierno de Paraguay cuenta con beneficios impositivos otorgado bajo ciertos delineamientos a inversores que busquen establecerse en el país, cualquiera sea el rubro elegido para dicha inversión. La red de inversiones y exportaciones (REDIEX) es un organismo dependiente del ministerio de industria y comercio, para más información, puede acudir al siguiente enlace:

**INGRESAR**



PASO 4

# Vivir en Paraguay



## Servicios y Comodidades

Paraguay ofrece una calidad de vida alta para los expatriados, con acceso a servicios de salud, educación y entretenimiento de calidad. Es importante investigar las áreas de residencia preferidas, considerando factores como la cercanía a escuelas, hospitales, servicios esenciales y ocio. También distinguir los barrios por Residenciales, Comerciales y Mixtos.

### Zonas de ocio y puntos de referencia:

*Shopping Mariscal*



*Paseo la Galería*



*Shopping del Sol*



## Conclusión

- © Para realizar una inversión en Paraguay, no es necesario nada más que, tener el capital y pasaporte válido.
- © El título de propiedad sale a nombre propio del inversor.
- © Al momento de que la inversión genera ingresos, es importante poseer la residencia paraguaya o haber creado una empresa bajo las figuras disponibles en Paraguay. De esta forma, se abonarán menos impuestos. *(Ver anexo)*
- © Para liquidar la inversión realizada es, a nuestro criterio, indispensable contar con la residencia paraguaya, de esta forma el ciclo del negocio cerrado generará mayor retorno de la inversión, se abonará menos impuestos. *(Ver anexo)*
- © Solo necesita estar en el País al menos 1 vez cada 3 años para mantener el carné de residencia.
- © No es necesario que se encuentre en el país para que sus inversiones generen ingresos.
- © No existen impuestos para repatriar recursos generados por sus inversiones en el país.

# Anexos



## Glosario de Términos Legales

Para apoyar a los inversores extranjeros en su comprensión del mercado paraguayo, un glosario de términos legales y de inversión :

© **Antecedentes Penales:** Certificado que verifica la ausencia de registros criminales de una persona. En Paraguay, es necesario tanto del país de origen del inversor como de Paraguay para procesos de residencia y otros trámites legales.

© **Banco Central del Paraguay (BCP):** Institución gubernamental responsable de la regulación monetaria y financiera en Paraguay. El registro de inversiones extranjeras ante el BCP es un requisito para la repatriación de fondos.

© **Carné de Residencia:** Documento oficial emitido por las autoridades migratorias de Paraguay que permite a un extranjero residir en el país.

© **Due Diligence:** Proceso de investigación y evaluación realizado antes de realizar una transacción o inversión. En el contexto inmobiliario, implica verificar la titularidad, gravámenes, y condiciones legales de una propiedad.

© **Impuesto al Valor Agregado (IVA):** Impuesto aplicado al consumo de bienes y servicios en Paraguay. Es relevante para los inversores al calcular los costos operativos y de inversión.

© **Impuesto al no residente (INR):** El Impuesto a la Renta de No Residentes es un impuesto que se paga por las rentas, las ganancias o los beneficios obtenidos por personas físicas, jurídicas y otras entidades NO RESIDENTES en el Paraguay, por la realización de actividades comerciales, industriales o de servicios.

© **Impuesto a la distribución de utilidades (IDU):** Es el impuesto que se paga por la distribución de los dividendos, utilidades o los rendimientos cuando estos sean puestos a disposición o pagados al dueño, al consorciado, al socio o al accionista de las empresas que las generan.

© **Registro Público:** Oficina gubernamental donde se inscriben documentos oficiales para validar actos jurídicos como la compra-venta de propiedades, constitución de empresas, entre otros.

© **Titularidad:** Derecho legal de propiedad sobre un bien, como una propiedad inmobiliaria. Verificar la titularidad es un paso esencial en el proceso de compra de bienes raíces.

© **Transferencia de Fondos:** Acto de mover capital de una cuenta bancaria a otra, especialmente relevante para inversores extranjeros que necesitan enviar dinero al exterior o a Paraguay para realizar inversiones.

© **Valorización:** Aumento del valor de un activo o inversión a lo largo del tiempo. Es un factor crucial al considerar inversiones inmobiliarias, buscando propiedades que probablemente aumenten su valor.

© **Zona Franca:** Área dentro de un país donde se aplican regímenes fiscales y aduaneros especiales, con el objetivo de atraer inversión extranjera y promover el comercio exterior. Paraguay cuenta con varias zonas francas, ofreciendo oportunidades únicas para inversores.

## Zonas Calientes de Inversión

- © Asunción, barrios: Villa morra, Recoleta, Manorá, Las Mercedes, Jara, Mburucuyá, Microcentro y cercanías, Loma Pyta.
- © Luque (zona Conmebol).
- © Fernando de la mora (Zona norte).
- © Lambaré (zonas variables).
- © Nueva Asunción (zona Chaco'i).

## Tipos de Inversión

### Inversiones pasivas:

- © Compra de departamentos terminados
- © Compra de departamentos en pozo o en desarrollo (mayor ROI).
- © Compra de lotes (terrenos) en barrios cerrados (en desarrollo).
- © Compra y reventa de inmuebles en oferta.
- © Landbanking en tierra

### Inversiones activas:

- © Compra de inmuebles, refacción y reventa.
- © Compra de terrenos, construcción y venta de casas o dúplex.  
(puede ser pasiva, tercerizando la ejecución de la obra con nosotros).
- © Compra de inmuebles en pozo/desarrollo y reventa antes del término  
(como instrumento financiero a corto plazo).

## ROI

---

Los retornos de inversión en bienes raíces van de la mano con el tipo de inversión realizada, si es pasiva o activa, el momento de la ejecución de la inversión y otros factores.

Los rangos promedio de inversión van desde 6% a 12%.

Estos valores son un estimado y promedio, siendo que puede ser más o menos, dependiendo de los factores de la inversión.

# Impuestos en Paraguay

## IMPUESTOS Y BENEFICIOS.

**Obtener la residencia es esencial:** el proceso de residencia en Paraguay es ágil y amigable. En un lapso aproximado de 6 meses se puede lograr la residencia temporal y 2 años la permanente. El requisito legal para mantenerla es estar en el país al menos 1 vez cada 3 años.

## COMPARATIVA IMPOSITIVA

### NO RESIDENTE

**COMPRA-VENTA Y CESIÓN DE DERECHOS:** es gravado por el IVA y el INR (Impuesto a la Renta al No Residente) como sigue:

ACTOS JURÍDICOS POR LOS CUALES SE CONCRETAN LAS TRANSFERENCIAS	SUJETO RETENIDO	IMPUESTO	BASE IMPONIBLE (BI)	TASA A APLICAR SOBRE LA BI
a) Compra-Venta	No residente (enajenante)	IVA	30% del valor total de la enajenación del inmueble	5%
		INR	30% del valor total de la enajenación del inmueble, excluido el IVA	15%
d) Cesión de derecho, cuando sea a título oneroso.	No residente	IVA	30% del valor total de la enajenación del inmueble	5%
		INR	30% del valor total de la enajenación del inmueble, excluido el IVA	15%

## RESIDENTE

**COMPRA-VENTA Y CESIÓN DE DERECHOS:** es gravado por el IRP (Impuesto a la Renta Personal) como cualquier ciudadano paraguayo. Ya no tiene gravamen el IVA desde la Reforma Tributaria del 2020.

ACTOS JURÍDICOS POR LOS CUALES SE CONCRETAN LAS TRANSFERENCIAS	SUJETO RETENIDO	BASE IMPONIBLE (BI)	TASA A APLICAR SOBRE LA BI
a) Compra-Venta	Residente		8%
d) Cesión de derecho, cuando sea a título oneroso. Se aclara que este inciso incluye las acciones hereditarias	Persona Física Residente (enajenable)	30% del valor total de la enajenación del inmueble	

LA TASA EFECTIVA ES DEL 2,4%

Con esto podemos ver que a la hora de que la inversión empiece a generar ingresos, es de mayor conveniencia tener la residencia Paraguaya, pues notamos un gran beneficio para el inversor.

# ***Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero o Bienes (SEPRELAD) en Paraguay***

La Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero o Bienes (SEPRELAD) es la entidad gubernamental en Paraguay encargada de coordinar y supervisar las acciones relacionadas con la prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. Su rol es crucial para asegurar la integridad del sistema financiero del país y para cumplir con los estándares internacionales en esta materia.

## **Funciones y Responsabilidades de SEPRELAD:**

SEPRELAD establece las normas y regulaciones que las instituciones financieras y otras entidades obligadas deben seguir para prevenir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo.

## **Requerimientos para Inversores Extranjeros:**

© **Debida Diligencia del Cliente (KYC):** Las entidades financieras y otras obligadas deben implementar procedimientos de conocimiento del cliente (KYC) para identificar y verificar la identidad de sus clientes. Esto incluye la recopilación de información detallada sobre la identidad del cliente y el propósito de la relación comercial.

© **Declaración de Fondos:** Los inversores que ingresan grandes sumas de dinero a Paraguay deben declarar el origen de los fondos y demostrar que provienen de actividades legales. Esto es especialmente importante para transacciones inmobiliarias y otras inversiones significativas.

## **Importancia para Inversores Extranjeros**

Cumplir con los requerimientos de SEPRELAD es esencial para los inversores extranjeros, ya que garantiza la transparencia y la legalidad de sus inversiones en Paraguay. Además, asegura que las inversiones no sean objeto de investigación por actividades ilícitas, protegiendo así la reputación y estabilidad financiera del inversor.

Conocer y cumplir con las regulaciones de SEPRELAD es un paso fundamental para cualquier inversor extranjero que desee establecerse y prosperar en el mercado paraguayo, ofreciendo una base segura y legal para sus operaciones financieras y comerciales.